

民活事業報告書（令和５年度）

事業名：区部ユース・プラザ整備等事業

教育庁地域教育支援部

第１ 事業概要

都立夢の島公園内に、文化・学習、宿泊施設（以下「新棟」という。）、旧東京都立夢の島総合体育館（以下「夢の島体育館」という。）を一部改修して整備されたスポーツ施設等（以下「既存棟」という。）から構成される施設を設置し、区部ユース・プラザとして一体的な運営を行う。

1 所在地

東京都江東区夢の島二丁目１番３号

2 事業内容

(1) 施設の建設及び改修

ア 新棟の設計及び建設工事並びにその関連業務

イ 既存棟の改修に係る設計及び工事並びにその関連業務

(2) 施設の運営

ア 文化・学習施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

イ スポーツ施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

ウ 宿泊施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

エ 社会教育業務（講座・体験活動・交流等）の実施

オ 青少年の活動に関する相談の対応並びに情報の収集及び提供

カ レストラン及び売店等の経営

キ 文化・スポーツ教室の主催等及び施設を有効利用する観点から行う各種の事業

ク 施設の利用促進を図るために必要となる営業及び広報活動

(3) 施設の維持管理

建築物保守管理業務ほか施設の維持管理のために必要な一切の業務。ただし、既存棟の大規模修繕は含まない。

3 事業期間

設計期間、建設及び改修工事期間並びに運営を開始した日から20年間とする。

新棟はＢＯＴ方式とし、事業期間終了時に都に施設の所有権を移転する。

既存棟はＲＯ方式とし、事業期間終了時に都に施設を返還する。

第２ 事業評価

1 利用実績

(1) 宿泊利用実績

利用実績						事業者提案 (3年目以降)	
令和5年度		令和4年度		増減			
利用者数 (a)	※利用率	利用者数 (b)	※利用率	a－b	(a－b)/b	利用者数	※利用率
46,477	51.3	31,449	34.7	15,028	47.8	45,600人	50%
人	%	人	%	人	%		

※ 利用率は、(利用者数)を(定員251人×営業日数)で除した割合
ただし、事業者提案は定員250人で算出。

(2) その他施設利用実績

利用実績				事業者提案
令和 5 年度 (a)	令和 4 年度 (b)	増減		
		a − b	(a − b) / b	
254, 079 人	195, 921 人	58, 158 人	29. 7 %	230, 000人

【参考：スポーツ施設の年間利用比較】

施設名	区分	令和 5 年度	令和 4 年度	令和 3 年度	令和 2 年度	令和元年度
スポーツ施設	利用者数	203, 175 人	160, 288 人	69, 997 人	55, 582 人	178, 511 人
	月平均施設稼働率	64. 0 %	59. 2 %	52. 0 %	39. 3 %	57. 1 %

(3) 附帯施設利用実績

種 別		令和 5 年度 (a)	令和 4 年度 (b)	増減	
				a - b	(a - b) / b
利用者数	フットサル	44, 150 人	34, 870 人	9, 280 人	26. 6 %
	レストラン、売店等	284, 858 人	200, 771 人	84, 087 人	41. 9 %
	合 計	329, 008 人	235, 641 人	93, 367 人	39. 6 %

(4) 利用料金等収入実績 (単位:千円)

種 別		令和 5 年度 (a)	令和 4 年度 (b)	増減		事業者提案
				a - b	(a - b) / b	
収入	利用料金	251, 149	178, 144	73, 005	41. 0 %	
	その他	184, 011	129, 617	54, 394	42. 0 %	
	合 計	435, 160	307, 761	127, 398	41. 4 %	279, 998

※ その他には、レストラン、売店、自動販売機等を含む。

2 モニタリング

(1) 業務履行確認

ア 履行確認の考え方

都は、事業者が本件契約において定められた公共サービスを提供することを条件として、サービス購入料を支払い、既存棟や敷地の無償での利用を認める。そ

ここで、都は、都の要求水準が満足されているか否かについて、履行確認を行う。
イ 業務履行確認の方法等

別紙1のとおり

(2) 財務状況等の監視

都によるPFI区部ユース・プラザ（株）（以下「SPC」という。）の財務状況等の監視については、本件事業契約上の規定により、事業期間の終了に至るまで、各事業年度の最終日から90日以内に公認会計士の監査済財務書類を都に提出し、かつ、協議会において都に対して監査報告を行うこととしている。

令和5年度分監査報告については、令和6年6月20日の協議会において報告を受け、公認会計士による監査済みであることを確認した。

(3) 都と銀行団による直接契約

都と銀行団は、区部ユース・プラザ整備等事業に関連し、銀行団がSPCに融資を行うに当たり、平成16年4月15日付けで合意書（直接契約）を締結している。

これまで、SPCの経営状況の悪化による融資履行の変更について、銀行団のエージェント銀行からの通知はない。

第3 SPCの財務状況

損 益 計 算 書

自 令和 5 年 4 月 1 日
至 令和 6 年 3 月 31 日

（単位：千円）

科 目	金 額	
売上高		1,334,953
売上原価		1,176,242
売上総利益		158,710
販売費及び一般管理費		32,639
営業利益		126,071
営業外収益		
雑収入	3,109	3,109
営業外費用		
雑損失	98	98
経常利益		129,082
特別利益		
固定資産売却益		199
税引前当期純利益		129,282
法人税等		
法人税, 住民税及び事業税	70	
法人税等還付額	△ 42,020	
法人税等調整額	4,323	△ 37,626
当期純利益		166,909

（記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。）

貸 借 対 照 表

令和 6 年 3 月 31 日現在

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	1,491,316	流動負債	372,868
現金及び預金	1,127,011	買掛金	236,858
売掛金	285,193	1 年以内返済長期借入金	90,000
前払費用	11	未払金	31,053
未収入金	76,844	未払費用	1,801
立替金	625	未払法人税等	35
預け金	1,630	未払消費税等	7,180
		預り金	5,795
		仮受金	1
固定資産	303	予約預り金	141
無形固定資産	303	固定負債	2,774
電話加入権	303	繰延税金負債	2,774
		負債合計	375,642
		(純資産の部)	
		株主資本	1,115,976
		資本金	10,000
		利益剰余金	1,105,976
		繰越利益剰余金	1,105,976
		純資産合計	1,115,976
資産合計	1,491,619	負債・純資産合計	1,491,619

(記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。)

第4 総合評価

1 利用実績

令和5年度は開館から20年目を迎え、利用者数は62.9万人となり、20年間の利用者数は延べ1,196万人を超えた。9～10月の期間、清掃工場からの余熱供給停止に伴い、文化学習・スポーツ施設の提供を休止し、休館期間を利用して宿泊施設のヘッドボード、客室内カーペット、ソファベッドの更新等の経年劣化・陳腐化対策を実施した。宿泊利用実績、その他施設利用実績及び附帯施設利用実績については次のとおりである。

宿泊利用実績については、令和5年度は、前年度比で15,028人増の46,477人、利用率は51.3%と前年より47.8%増加し、室稼働率も前年度より18.2%増加し70.5%となった。

その他施設利用実績も宿泊施設と同様に、前年度比で58,158人増の254,079人となり、事業者提案時の計画230,000人を上回った。

附帯施設利用実績について、民間提案事業は、前年度比で9,280人増加、レストラン・売店等の利用者は、前年度比で84,087人増加し、合計は前年度比で93,367人増の329,008人となった。

令和6年度においても、安定的な需要の確保に向けて努力するようSPCに働き掛けを行っていく。

2 業務の履行状況

宿泊・文化事業やスポーツ事業等については、前年度に引き続き、SPCのノウハウを活用した効果的・効率的な履行がなされた。ユース・スクエア事業については、新型コロナウイルス感染症5類への移行に伴い、ガイドラインを緩和して提供したが、ステージでのミニコンサートの発表は4回に留まり、ユース・スクエアの利用については、回復までには至らなかった。また、社会教育事業は、5事業を実施した。

なお、当該施設の社会教育事業については、公共性・社会性や都の施策、施設を訪れる青少年等の傾向・特徴等を踏まえた上で、多角的ニーズに応える、より実態に即した事業展開等がなされるよう、引き続き教育庁の専門職員（社会教育主事）による助言が必要である。

3 経営状況

SPCの経営状況は、損益計算書によると経常利益は129.082千円であった。前年度と比較して10,371千円減となり、提案時の事業収支計画134,483千円に対して、5,401千円下回っている。当期純利益については、前期比92,938千円増の166,909千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は375,642千円であり、前年度と比較して236,321千円減少している。

また、流動資産は1,491,316千円であり、流動負債372,868千円を大きく上回っている。資金繰りについて、健全な状態で3月30日を以って第1期運営事業の引き渡しが行われた。

本事業はSPCが事業の収益力を担保に、金融機関から建設資金等の一部を借り入れて事業を実施するプロジェクト・ファイナンスという方法で行われている。都は融資を行った銀行団とPFI事業が円滑に遂行されるよう、直接契約を締結し、SPCの経営状況について相互に監視する仕組みを作っており、経営状況に変化を認めた場合には、直ちに通知することとしているが、この直接契約の締結以降、都は銀行団から何らの通知も受けていない。

以上のことから、令和6年3月末の時点において、SPCの経営状況は健全なものと認められる。

業務履行確認の方法等

項 目	方 法	回 数	指 標
業務の履行確認	書類（業務報告書）による確認 計画どおりに業務を行っていることを確認した。 ※ 提出時にヒアリングを実施した。	12回 (月 1 回)	年間業務計画 ※年間業務計画は、業務要求水準、事業者提案、事業契約、その他確認事項に基づき前年度に作成し、都が確認する。
施設の運営及び維持管理状況の確認	現地立入確認 ヒアリング 日報等記録の確認 施設の視察 業務要求水準等に基づき適正に運営・維持管理されていることを確認した。	4 回 (1) R5. 7 (2) R5. 10 (3) R6. 1 (4) R6. 4	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
利用者モニタリング	利用者アンケート 事業者が行っているアンケートの内容及び対応をヒアリング確認することにより、利用者からの指摘及びその対応について確認した。	4 回 (1) R5. 7 (2) R5. 10 (3) R6. 1 (4) R6. 4	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
	利用者懇談会 事業者が開催する利用者懇談会の記録の確認により、利用者からの指摘及びその対応について確認した。	1 回 (R6. 3)	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
社会教育事業履行確認	書類（業務報告書）による確認 事業が計画どおりに実施されていることを確認した。	12回 (月 1 回)	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画及びモニタリング事項 社会教育事業等企画委員会における協議事項等

経営成績について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

当期は、年間利用者数が宿泊施設 46,477 人、文化学習施設 35,726 人、スポーツ施設 203,175 人、スポーツ教室と社会教育を含め、合計 344,706 人となり、前期実績の 262,240 人より 82,466 人増加となりました。

施設稼働率は、宿泊施設 51.0%、文化学習施設 39.6%、スポーツ施設 64.0%と対前期比で全て上昇しました。

同様に、民間提案事業のフットサルは、年間利用者数が昨年比 9,280 人増加の 44,150 人となり、対前期比で上昇いたしました。

これらの結果、当期売上高は前年比 117,660 千円増加の 1,334,953 千円、経常利益は前年比 10,371 千円減少の 129,082 千円、当期は純利益として 166,909 千円を計上しました。

当期は、熱中症対策のスポットクーラーの導入、ホテル客室内装工事、Wifi 工事等を 59,166 千円の設備投資しております。

損益計算書について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

収益については、売上額 1,334,953 千円と前期実績の 1,217,293 千円を
117,660 千円上回りました。

貸借対照表について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

資産の部は、資産項目については現金及び預金 1,127,011 千円となり、売掛金 285,193 千円、無形固定資産 303 千円が計上され流動資産 1,491,316 千円となりました。負債の部は、一年以内返済額も含まれた 90,000 千円、買掛金 8,294 千円及び未払い費用 1,801 千円を計上して、負債合計が 375,642 千円となりました。